

Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: Obec Veľké Úľany 925 22 Veľké Úľany
zastúpená starostom obce Ing. František Gógh
Bankové spojenie: VÚB Galanta
Číslo účtu: 2788588856/0200
IČO: 00306282
ďalej len ako „**prenajímateľ**“ na strane jednej

a

Nájomca: Michal Manczal
Narodený:
Bytom: Veľké Úľany 925 22, Jazerná 91/5,
ďalej len ako „**nájomca**“ na strane druhej

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu **č. A1** (trojizbový byt) nachádzajúceho sa v I. NP v bytovom dome Vchod A súp. č. 1550/52, ktorý je postavený v obci Veľké Úľany parc. číslo 2840/64,65 o výmere 430 m², zapísaný na LV číslo 1531, vedenom Správou katastra Galanta, ktorý pozostáva zo 16 bytových jednotiek (ďalej len "bytový dom") do odplatného užívania nájomcovi.
2. Byt pozostáva : predizby , kúpeľne , kotolne , WC, kuchyňa, obývacej izby , 2 izieb a terasy . Celková úžitková plocha bytu je 75,35 m². Spoločnými časťami bytového domu sú : (ďalej len "byt") zavesenie, zádverie, komunikácia, schodisko.
Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v čl. I. bode 2. špecifikovaný byt bez závad v zmysle prílohy číslo 2 k Výnosu MV a RR SR č. V-1/2006 zo dňa 07.12.2006 v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
4. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako ja na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2013 do 31.10.2015.

2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:

- a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
 4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
 5. Nájomca sa zaväzuje, že bezprostredne po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 6. V prípade, ak nájomca predmetný byt bezprostredne po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje svojim podpisom na tejto zmluve prenajímateľa na uskutočnenie jeho vypratania.
 7. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.
 8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

Článok III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne vopred nájomné ako aj príspevok do fondu opráv a údržby bytového domu vo výške **185 EUR**, (ďalej len "nájomné a príspevok").
2. Nájomné a príspevok bude nájomca uhrádzať v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa:
Bankové spojenie: **VÚB Galanta**
Číslo účtu: **2788588856/0200**
Nájomné a príspevok sú splatné vždy mesačne vopred, pričom:
 - a. nájomné a príspevok musí nájomca zaplatiť vždy do 10. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné a príspevok uhrádzajú.
3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorými sú nasledujúce služby:

- náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - čistenie odpadových potrubí.
4. Nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca na základe zmlúv, uzatvorených medzi nájomcom a dodávateľmi týchto plnení priamo dodávateľom plnení.

Článok IV. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajíateľ je povinný:
 - a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) Prijatť predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a umožniť prenajíateľovi kedykoľvek prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) Staratť sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - c) Uhrádzať riadne a včas, na základe ust. čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a príspevok.
 - d) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa ostatným nájomcom zabezpečil nerušený výkon ich práv.
 - e) Oznamitť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, zabezpečiť odstránenie týchto závad a poškodení sám a požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov.
 - g) Vykonávať drobné opravy v byte, príp. zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady, a to opravy uvedené v Príl. č. 1 vl. nar. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
 - h) Dbať o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - i) Po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal od prenajíateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a hygienicky vybielený (vymaľovaný).
 - j) Dodržiavať domový poriadok.
 - k) Aktívne sa podieľať na vytváraní príjemného prostredia v bytovom dome a na udržiavaní jeho okolia.
 - l) Prísne dodržiavať všetky požiarne a bezpečnostné predpisy SR.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho i preberá do užívania.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania (do podnájmu) tretím osobám.

5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu po výzve prenajímateľa.

Článok V. Osobitné dojednania

1. V prípade, ak si nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. V. ods. 2 tejto zmluvy, prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predĺži o ďalšie 2 roky za súčasného splnenia podmienok stanovených vo Výnose MVRR SR č. V-2/2008 zo dňa 21.11.2008 ako aj VZN Obce Veľké Úľany č.2/2007 v plnom znení.
2. Ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu pre prípad, ak obec ponúkne predmetný byt na predaj.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že verejné priestranstvo okolo bytového domu budú nájomníci využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas, napriek tomu, že boli povinní tak učiniť podľa právnych predpisov SR.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a strpieť vykonanie :

a) zabezpečenia prístupu k čistiacemu a kontrolnému otvoru komína za účelom vykonania jeho čistenia a kontroly, nakoľko komín nie je vyhotovený v súlade s § 14 ods. 4 vyhl. MV SR č. 401/2007 Z.z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol.

b) opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomero a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje osobám povereným prenajímateľom ako aj dodávateľmi plnení spojených s užívaním bytu zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Článok VI. Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.

2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.

Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno/dve vyhotovenia nájomca/nájomcovia.
5. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Veľkých Úľanoch , dňa 01.11.2013

Nájomca:
Michal Manczal

Prenajímateľ:
Obec Veľké Úľany
Ing. František Gógh – starosta obce

.....

.....